

# Wie groß ist die Wohnungsnot in Ostholstein wirklich?

Neue Analyse: 1500 Einheiten fehlen im Kreis – Bedarf ist größer als Bestand – Zweithöchste Leerstandsquote.

**OSTHOLSTEIN.** Fehlen im Kreis Ostholstein wirklich 1500 Wohnungen? Laut einer kürzlich veröffentlichten Regio-Analyse ist dies so. Mehr noch: Gleichzeitig stünden 1710 Einheiten leer. Die Zahlen kommen vom Pestel-Institut in Sarstedt bei Hannover, einem Dienstleister für Kommunen, Unternehmen und Verbände. Sie wurden nicht nur für den Landkreis an der Ostsee, sondern für alle 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland erhoben. Auftraggeber für die Analyse ist der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel.

Der Chef-Ökonom des Instituts, Matthias Günther, sagt: „In den nächsten fünf Jahren müssen rund 490 neue Wohnungen im Kreis gebaut werden – und zwar pro Jahr.“ Die im ersten Halbjahr 2025 erteilten Baugenehmigungen könnten dafür zunächst schon reichen, meint Günther und beruft sich auf die Daten des Statistischen Bundesamts. Dessen Ableger, Statistik Nord, weist gemäß Tabellen 543 behördliche Zusagen für die ersten sechs Monate des Jahres aus.

## AUCH DATEN AUS DEM LETZTEN ZENSUS BERÜCKSICHTIGT

Generell nutze sein Institut, sagt Matthias Günther, ein eigenes Modell zur Ermittlung der Wohnungsmarktsituation. Man berücksichtige dafür auch die Daten aus dem letzten Zensus 2022, nehme diese als Grundlage für eine Fortschreibung und gleiche die Zahlen natürlich mit verfügbaren, aktuelleren ab.

Zensus-Daten werden in der Regel nur alle zehn Jahre erhoben. Relevant sind für das Pestel-Institut unter anderem auch jährliche Bevölkerungsstatistiken, etwa die Zu- und Fortzüge, und die bereits erwähnten, monatlich ausgewiesenen Baugenehmigungen.

Gemäß Zensus wurden in Ostholstein zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2022 rund 123.000 Wohnungen gezählt. 4243 von ihnen standen leer. Gegeneinander gerechnet ergibt sich daraus eine sogenannte Leerstandsquote von 3,65 Prozent. Nur in Nordfriesland war der Wert in Schleswig-Holstein damals noch höher. Mit diesen Daten wurde weitergerechnet.

Allerdings passen die Zahlen aus dem Zensus nicht zu aktuellen, die Statistik Nord auf LN-Anfrage liefert: Gemäß deren Rechnungen gab es 2022 in Ostholstein 119.050 Wohnungen,



Die Wobau Ostholstein errichtet am Lilienberg in Pansdorf 32 Wohnungen. „Wir können in der Regel nach der Fertigstellung doppelt und dreifach vermieten“, sagt Prokurist Manu Marten. Foto: Sebastian Prey



Matthias Günther, Chef-Ökonom des Pestel-Instituts, sieht im Kreis Ostholstein aktuell ein Wohnungsdefizit. Foto: Pestel-Institut

2024 waren es 121.080. Für das Jahr 2022 ergibt sich aus den Zahlen des Zensus und von Statistik Nord also ein Unterschied von fast 4000 Einheiten. Ein Rechenfehler? Die Behörde findet die Differenz zunächst „ungewöhnlich“. Eine Prüfung ergibt dann: Beim Zensus wurden alle „privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen“ mit berücksichtigt, bei der Fortschreibung aber nur jene, die größer sind als 50 Quadratmeter.

„In unserem Modell berechnen wir diese Wohnungen nicht mit ein. An unserem Befund ändert sich somit nichts“, sagt Ökonom Günther: Der Kreis Ostholstein habe ein klares Wohnungsdefizit.

## KREISVERWALTUNG VERANSTALTETE WOHNRAUMKONFERENZ

Die Kreisverwaltung in Eutin erhebt wiederum keine Daten über Leerstände oder fehlenden Wohnraum, korrigiert aber eine andere Zahl – und zwar nach unten: Bis Juni seien erst „148 Genehmigungen für Wohnbauvorhaben“ erteilt worden, sagt Sprecherin Annika Sommerfeld. Dies beinhaltet auch Einzelzustimmungen für größere Projekte mit mehreren Einheiten. Besser könnten die Gemeinden selbst Auskunft geben, sagt Sommerfeld. Gemeinsam habe man aber in diesem und im vergangenen Jahr eine „Wohnraumkonferenz“ veranstaltet, Thema und Bedarf seien adressiert.

Nachfrage beim größten kommunalen Experten der Region, der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein, kurz Wobau OH. Das Unternehmen verwaltet rund 2000 Einheiten. An ihm sind der Kreis und die Sparkasse Holstein beteiligt, ebenso die 27 Gemeinden zwischen Fehmarn und Bad Schwartau. Interessenten können sich in eine Kartell eintragen lassen. Dass der Bedarf in Ostholstein mitunter größer als das Angebot sein kann, beobachtet man auch bei der Wobau OH. „Es fehlen teilweise Wohneinheiten an der richtigen, benötigten Stelle“, sagt Prokurist Ma-

nu Marten.

Das aktuell größte Neubauprojekt „Zum Lilienberg 11-13“ umfasst 32 Wohnungen in Pansdorf. Anfang November wurde dafür der Grundstein gelegt. Rund 10 Millionen Euro wird das kosten. Zwar sei die Nachfrage an der Küste größer als im Hinterland, aber auch für Projekte wie dieses gelte: „Wir können in der Regel nach der Fertigstellung doppelt und dreifach vermieten“, sagt Marten.

Vorhaben wie dieses stoße die Wobau OH in der Regel alle zwei Jahre an, im Schnitt entstehen pro Jahr 20 neue Wohnungen. Welche Herausforderungen waren zuletzt die größten? „Der Wegfall des Bundesprogramms KfW 55 im Jahr 2022 mit hohen Baukostenzuschüssen war sehr bedauerlich“, sagt Marten. Die aktuellen Vorgaben für sozialen Wohnungsbau seien solide, aber gerade im Hinblick auf Klimaziele und Barrierefreiheit gebe es noch „Luft nach oben“.

So werden etwa begrünte Dächer oder Aufzugsanlagen nicht bezuschusst. Das nötige Eigenkapital sei für Neubauten oder Sanierungen bei steigenden Kosten eben nicht immer direkt verfügbar, berichtet Manu Marten. Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat man das offenbar erkannt: Mitte Dezember wird ein ähnliches Programm wieder aufgelegt. **SEP**

## Awo feiert Weihnachten

**BAD SCHWARTAU.** Die AWO Bad Schwartau lädt am Mittwoch, 17. Dezember, um 14 Uhr in der Begegnungsstätte in die Auguststraße 34a zu einem weihnachtlichen Nachmittag ein. Geboten werden Kaffee, Torte, eine kleine Überraschung, weihnachtliche Musik und gemeinsames Liedersingen. Für Mitglieder ist der Nachmittag kostenfrei, Gäste zahlen 5 Euro. Um Anmeldung wird bis 12. Dezember unter Telefon 0451/252 43 gebeten.

## AQUA-TOOL

IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

Rohr oder Kanal verstopft?  
Einfach TOOL bleiben

Wir beseitigen Ihre Rohrverstopfung. Tag und Nacht. Freie An- und Abfahrt im Raum Lübeck.

T +49 451 79 66 65

AQUA-TOOL GmbH  
Posener Str. 9-13 // 23554 Lübeck  
service-luebeck@aquatool.de

**ARFRADER WEIHNACHTSBAUMVERKAUF**  
IN GEMÜTLICHER ATMOSPHERE  
BEI BRATWURST  
Punsch & Kinderhüpfburg

VON 11-16 UHR

Sa 13 So 14 Sa 20 So 21  
Dezember Dezember

**ZUM BROOK 15**  
23617 Affrade

HOFTHEISEN  
WEIHNACHTSBAUM-LIEFERSERVICE  
Vorbestimmen • aussuchen • liefern lassen

**Feuchtigkeit und Nässe**  
„Wir lösen Ihre Probleme“

**Nasse Wände? Feuchte Keller?**

**Abdichten und Trockenlegen ohne aufzugraben**

- Kellersanierung • Schimmel-Saniersysteme • Bauwerksanierung
- Balkonsanierung • Balkonbeschichtung
- Flachdachabdichtung • Betonsanierung

**Fritz Flink**  
Meisterbetrieb seit 35 Jahren

ABDICHTUNGSTECHNIK  
ZIMMEREI GmbH

23689 Pansdorf ☎ 04504-4770

E-Mail: info@glas-maas.de  
www.glas-maas.de

...macht alles mit Glas

**GLAS maas**

- exklusive Ganzglasduschen
- lackierte Gläser
- Ganzglastüren
- Küchenrückwände

Besuchen Sie unsere Ausstellung!  
Albert-Einstein-Straße 20  
23617 Stockelsdorf

**Glas-Notdienst · Tag + Nacht**  
☎ (0451) 49 49 70  
Fax 4 94 97 79

Schließfach, Girokonto und Umzugsservice. Wir machen den Wechsel einfach.

Christina Hinz  
Leitung Filiale Stockelsdorf  
Tel. 04531 508-70031

Wir sind und bleiben für Sie vor Ort – Für die Menschen. Für die Region.

#gekommenumzubleiben

  
Sparkasse Holstein

 sparkasse-holstein.de

**Drahtesel**  
Fahrräder und mehr...



**Drahtesel ist für jeden da –  
Fahrräder für die ganze Familie!**

Lübecker Straße 31 · 23611 Bad Schwartau · 0451 4812590 · drahtesel-fahrrad.de